
PLAN LOCAL D'URBANISME
Mode d'emploi
PLU
OLIVET, LE BIEN-VIVRE DURABLE
PLU
Olivet
AFAQ
ISO 9001
VERSION 2000
ACCUEIL

SOMMAIRE

Directeur de la publication : Le Maire
Rédaction : Direction de la prospective urbaine
Crédits Photos : Patrice Delatouche, Coste Architectes, Strates société d'architecture, mairie d'Olivet, CAUE45
Conception - Impression : Force Motrice - 02 38 56 98 00
Dépôt légal : Octobre 2007
Mairie d'Olivet ; 283 rue du Général de Gaulle,
BP 129 - 45161 Olivet cedex
02 38 69 83 00
site Internet de la Mairie : www.ville-olivet.fr

Imprimé sur papier recyclé



ÉDITO

Que nous vivions à Olivet depuis des décennies ou depuis peu, nous parcourons quotidiennement ses rues, nous fréquentons ses commerces ou ses équipements, nous profitons de ses espaces naturels. Notre ville nous est familière et nous nous sommes tous demandés un jour ce que sera son visage dans quinze ou vingt ans.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) apporte des réponses à cette question puisqu'il reflète l'avenir que nous voulons pour Olivet. Le PLU prépare en effet les évolutions de notre ville dans pratiquement tous les domaines : équipements, espaces publics et naturels, déplacements, logement, activités économiques et commerciales...

Le Plan Local d'Urbanisme permet un équilibre entre le développement de notre ville, nécessaire pour répondre aux attentes de ses habitants, et la préservation de tout ce qui fait l'identité et la force d'Olivet : sa qualité de vie, son patrimoine architectural et naturel, ses ambiances, ses paysages, son urbanisme à taille humaine.

Son influence sur notre qualité de vie future est déterminante ; nous avons donc élaboré ce document dans le cadre d'une démarche de concertation publique.

Le PLU est désormais exécutoire et vous êtes aujourd'hui nombreux à vous interroger sur les conséquences que l'adoption de ce document a sur l'évolution de notre ville, sur les terrains que vous possédez, à vous poser des questions sur les nouvelles règles de construction qu'il impose.

C'est pourquoi, nous mettons à votre disposition, par cette plaquette que nous avons souhaitée la plus complète possible, un outil pratique qui rappelle les principales dispositions du PLU et vous donne les premières informations nécessaires à l'élaboration d'un projet de construction.

Le Maire

LE PLU, UN PROJET DE VILLE

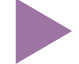
Le Plan Local d'Urbanisme traduit la volonté de

poursuivre l'essor équilibré et maîtrisé de la ville



Le PLU permet, pour les vingt prochaines années, un développement maîtrisé de la commune, qui garantit les équilibres et la forme urbaine d'Olivet, conserve le caractère de chaque quartier, met en valeur le patrimoine bâti et végétal, et protège les habitants des risques naturels.

Il s'attache à préserver les activités commerciales et économiques, à prévoir la réalisation de nouveaux équipements publics dans tous les quartiers, à développer un habitat mixte et individuel, locatif et en accession à la propriété, de différentes tailles pour répondre aux besoins de chacun. Cette mixité urbaine est au coeur du PLU. Elle permettra de construire une ville plus vivante et plus proche de ses habitants.



construire une ville plus harmonieuse

L'objectif du PLU est d'améliorer le cadre de vie des Olivetains en portant une attention particulière à la qualité architecturale des bâtiments et à l'aménagement des espaces publics : intégration des nouvelles constructions, aménagement d'espaces verts. Le PLU garantit notamment l'harmonie des quartiers en agissant sur les hauteurs des constructions, l'utilisation des matériaux, le caractère architectural des façades.







DES ORIENTATIONS POUR L'AVENIR

Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) définit les orientations générales d'aménagement retenues pour l'ensemble de la ville :

- *Valoriser le patrimoine paysager et architectural de la ville.*
- *Poursuivre l'urbanisation harmonieuse d'Olivet.*
- *Favoriser la qualité de vie à Olivet.*
- *Favoriser le développement des activités économiques sur le territoire communal en cohérence avec les activités d'agglomération.*
- *Améliorer les conditions de circulation pour tous les usagers.*





LE PLU, UNE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PLU pose les bases de la politique de développement durable de la ville d'Olivet en :



développant la ville sur elle même

Pour limiter l'habitat dispersé et utiliser l'espace de manière optimale, le PLU ne lie plus la constructibilité des terrains à une taille minimale, favorise la construction le long des voies et dans certaines zones permet plus facilement les extensions des constructions existantes. Par ailleurs, pour faciliter la construction dans les zones déjà bâties, le PLU n'exige plus de largeur minimale des accès dès lors que les conditions de sécurité sont garanties.



DÉVELOPPEMENT DURABLE
Mode de développement cherchant à concilier le progrès économique et social et la préservation de l'environnement, en tant que patrimoine à transmettre aux générations futures.





préservant le cadre de vie

Le PLU identifie des espaces boisés classés et des arbres remarquables à protéger. Il conforte également l'application des dispositions de la ZPPAUP* dans ce domaine. Parmi les espaces boisés classés se trouvent par exemple certains secteurs des Quatre Vents et le Bois Semé. Toute intervention dans ces lieux est soumise à condition, voire interdite.

Pour assurer un équilibre entre bâti et non bâti et donner dans la ville une place encore plus grande aux espaces verts, le PLU impose la réalisation de 10 % d'espaces verts dans les opérations de plus de 1 000 m² de SHON*. Il oblige également à planter de la végétation en limite de zones urbaines lorsque celles-ci sont au contact de zones naturelles.

Par ailleurs, afin de préserver les jardins et les espaces verts, le PLU restreint les possibilités de construire sur des parcelles issues de la division d'un terrain bâti. Ainsi, si une partie de terrain a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain déjà construit, elle ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.



valorisant l'environnement



Le PLU protège aujourd'hui 1 166 hectares d'espaces naturels et agricoles, soit la moitié du territoire de la commune. Les zones agricoles ont été redélimitées pour tenir compte des pratiques agricoles réelles. Les zones naturelles ont quant à elles été agrandies.

Le PLU autorise désormais l'installation de dispositifs permettant de recourir aux énergies renouvelables. Dans les secteurs régis par la ZPPAUP*, ces installations restent soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Afin de limiter l'engorgement des réseaux lors de forts orages, le PLU impose dans la plupart des zones de traiter les eaux pluviales hors voirie à l'intérieur de la parcelle. Cette mesure permet également de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

La construction reste limitée dans les zones inondables règlementées par le PPRI*, Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

* cf. Glossaires

concevant autrement les déplacements

Assurer le développement d'Olivet dans de bonnes conditions implique de mieux organiser les déplacements sur la commune. Un plan de déplacements urbains sera ainsi établi à l'échelle de la ville afin de partager davantage l'espace public entre les différents modes de transport, y compris les circulations piétonnes et cyclistes, et de mieux répartir le trafic.

La prolongation du boulevard Victor Hugo est un maillon essentiel de la poursuite du développement d'Olivet. Cette voie, conçue en lien avec la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, sera un véritable boulevard de contournement paysager, adapté à l'évolution du trafic à Olivet.

Par ailleurs, des emplacements ont été réservés pour permettre le développement des chemins de promenade publics, notamment la création d'un cheminement entre les quartiers Larry-Lorette, Noras-Yvremont et Caubray à travers les clos du Chevessier, des Huitives, du Grand Clos de Noras et de l'Ardillière.



LE PLU À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

Le quartier Caubray

Le quartier Caubray, en raison de ses particularités, apparaît comme l'un des axes premiers du développement équilibré d'Olivet que prévoit le PLU. La future desserte assurée par le prolongement du boulevard Victor Hugo, la proximité du Loiret et de ses espaces naturels et l'existence d'équipements publics structurants font de ce quartier un lieu privilégié pour accueillir de nouveaux habitants au sein d'un environnement préservé. Pour ce faire, de nouvelles zones à urbaniser à court terme ont été créées afin qu'une offre de logements variée puisse être proposée aux Olivetains.

L'urbanisation de ce quartier sera plus structurée aux abords immédiats du centre-ville, en particulier dans le clos de la Vanoise où seront implantés de nouveaux équipements publics, à l'exemple d'un groupe scolaire. La présence du collège Charles Rivière, du lycée Françoise Dolto, de la maison de retraite de la Mothe et à terme de ce nouveau groupe scolaire fait naturellement du clos de la Vanoise le cœur du quartier Caubray.

La réalisation d'artères présentant des caractéristiques très diverses, voies principales, voies secondaires, voies vertes, créera des ambiances contrastées : secteurs plus ou moins urbains, petits collectifs, maisons individuelles, espaces paysagers, équipements publics, bâti au droit ou en retrait des voies…



L'ouest du quartier reste dédié aux activités agricoles entourées d'espaces naturels. Le site du Donjon conserve son caractère sportif et de loisirs.

Le PLU protège davantage le patrimoine le long du Loiret où dans les secteurs les plus remarquables les dispositions du PLU et de la ZPPAUP* sont en parfaite cohérence.



Le quartier Caubray pourrait un jour accueillir un nouveau centre d'incendie et de secours, puisqu'un emplacement a été réservé à cet effet à proximité de la Croix Breton, ainsi qu'un terrain d'accueil des Gens du Voyage de 20 emplacements au sud du Bois de Noras, sur la route de Jouy-le-Potier à la limite d'Ardon.


* cf. Glossaires

Le quartier Noras-Yvremont



Le quartier Noras-Yvremont conservera dans les années à venir le lien étroit qu'il entretient avec la nature. Ainsi, une importante bordure verte est préservée aux franges de ce quartier et les terres agricoles actuellement exploitées gardent leur vocation, tandis que de nouveaux espaces naturels sont protégés.

Le développement du quartier se poursuivra le long des voies, dont le PLU conforte l'urbanisation puisqu'il facilite l'extension des constructions existantes. En revanche, les cœurs d'îlots* ne seront ouverts à l'urbanisation qu'à plus long terme. Cependant, des emplacements ont d'ores et déjà été réservés afin de permettre le moment venu le désenclavement des clos.

De nouveaux équipements publics structurants sont également appelés à être réalisés dans ce quartier. Parmi ces derniers figurent notamment un équipement sportif le long du boulevard Victor Hugo, ainsi qu'un équipement public majeur à vocation culturelle, de loisirs ou scolaire. Le quartier Noras-Yvremont pourrait ainsi peut-être accueillir le nouveau lycée d'Olivet. Le PLU accompagne également la réalisation d'un centre de jour destiné à accueillir des enfants polyhandicapés à proximité des transports en commun.

Un itinéraire de promenade reliant le nouveau quartier du Larry au domaine du Donjon traversera le quartier Noras-Yvremont.





Le quartier Larry-Lorette

Autour de la place Jean Monnet et du futur parc public, seront prochainement réalisés de nouveaux logements aux formes urbaines variées et, le long de la RNIL (route nationale d'intérêt local) 20, des programmes de bureaux.



Le PLU renforce le caractère résidentiel de l'est du quartier Larry-Lorette, qui accueillera de nouvelles maisons venant parachever l'urbanisation des cœurs d'îlots*. Pour cela, de nombreux emplacements ont été réservés afin de désenclaver les clos et ouvrir des terrains à la construction. Par ailleurs, pour accompagner le développement du quartier et apporter aux enfants un équipement de proximité, un emplacement a été réservé pour la construction d'un nouveau groupe scolaire dans le clos du Désert.

Le PLU s'attache également à améliorer les liaisons entre les voies réservées à la circulation automobile, les pistes cyclables et les cheminements piétonniers. Comme dans le quartier Caubray, le PLU protège davantage le patrimoine le long du Loiret où, dans les secteurs les plus remarquables, les dispositions du PLU et de la ZPPAUP* sont en parfaite cohérence.

Plus à l'est, le parc du Moulin, qui accueille déjà des entreprises tertiaires et de technologie, poursuit son développement et s'ouvre aux artisans puisqu'un secteur leur est en partie dédié.



Les quartiers du Val-Couasnon et du Val-Plissay

Le PPRI*, Plan de Prévention des Risques d'Inondation, qui règlemente l'utilisation des sols, limite l'implantation de nouvelles constructions dans le Val d'Olivet. Pour cette raison, bien que la plupart des espaces constructibles soient occupés, le PLU n'a pas pu en libérer de nouveaux.



En revanche, l'agrandissement des équipements publics existants est assuré. Acheté par la ville il y a peu, le stade du Couasnon est ainsi appelé à devenir un pôle d'attraction majeur du quartier et bénéficiera d'aménagements de qualité. Le stationnement autour du stade sera également entièrement réorganisé pour faciliter l'insertion de la vie de cet équipement dans son environnement.

La réalisation d'une passerelle le long du pont Maréchal Leclerc destinée à rendre les déplacements plus aisés est intégrée au PLU.



* cf. Glossaires

Le patrimoine de ces quartiers anciens d'Olivet bénéficie d'une attention toute particulière puisque, le long de l'avenue du Loiret, le parc de l'AFPA, Association pour la Formation Professionnelle des Adultes, a été classé parmi les éléments de paysage remarquables, tout comme certaines maisons très anciennes.

Des perspectives de développement des activités de loisirs et de promenades s'ouvrent aux secteurs autour du Loiret. Dans le cadre du projet Loire-trame verte porté par la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, de nouvelles liaisons cyclables et piétonnières entre Loire et Loiret pourraient y être créées.

À la confluence du bras des Montées et du Loiret, de nouveaux espaces seront ouverts à la promenade et reliés aux cheminements piétonniers existants le long de cette rivière.







Le centre-ville

Le centre-ville d'Olivet possède d'importantes possibilités de développement. L'affirmation du centre-ville et de ses différentes fonctions est donc l'un des enjeux majeurs du PLU. Les choix d'aménagement retenus s'orientent autour de la densification du centre, de la valorisation des activités commerciales, de la création d'un secteur de renouvellement urbain*, afin de renforcer l'identité et l'attractivité du centre-ville.



Le PLU imagine le développement du centre-ville le long d'un axe est-ouest ; le centre-ville sera ainsi relié à l'Hôtel de Ville, au parc du Poutyl et aux quartiers situés à l'ouest de la commune. Ce développement est inscrit dans la zone UAc du plan de zonage. Le PLU encourage la préservation des commerces existants en interdisant tout changement d'affectation qui aurait pour effet de permettre la création d'habitation et favorise l'implantation de nouveaux commerces.



© *Coste Architectures*

La suppression du COS* dans la zone UAa, notamment la rue Marcel Belot, permet l'accueil de nouveaux habitants et favorise le parcours résidentiel*. Cette suppression s'accompagne de règles définissant les formes urbaines autorisées dans cette zone de façon à permettre l'insertion des nouvelles constructions dans cet environnement particulier.

Dans le secteur UAb, le COS* est maintenu. L'augmentation de ce dernier offre de nouvelles possibilités de construction à l'est du cœur du centre-ville. Des contraintes particulières de hauteur de bâtiment viennent adoucir le passage de ce dernier à un secteur d'habitat à la fois collectif et individuel.



Dans le prolongement de la ZPPAUP*, le PLU s'attache, à travers une orientation d'aménagement particulière, à mettre en valeur la rue Marcel Belot dont l'ambiance urbaine est l'une des composantes majeures de l'identité d'Olivet. Toute modification apportée au bâti existant doit respecter les caractéristiques du site.

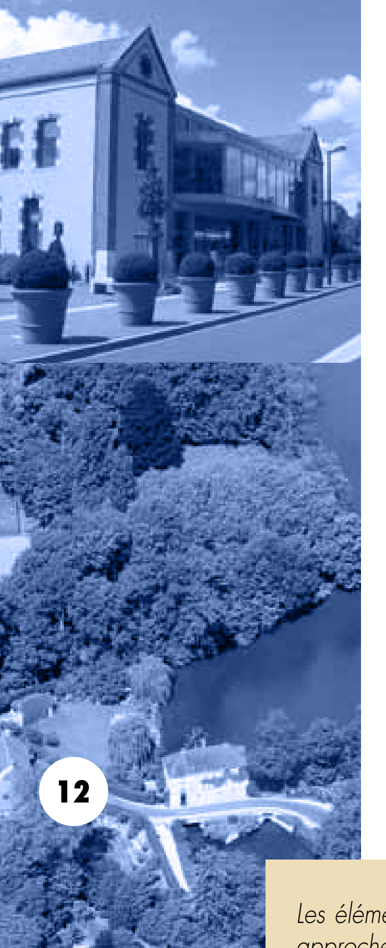
Le PLU identifie le clos du Bourg comme le lieu privilégié d'extension du centre dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les possibilités de construction y sont limitées pour une durée maximale de 5 ans afin de permettre la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble. En plus de nouveaux logements et commerces de proximité, le centre-ville verrait l'implantation d'équipements publics à vocation commerciale et culturelle.



* cf. Glossaires







LE PLAN DE ZONAGE

S'il couvre l'ensemble de la commune, le PLU ne s'applique pas de la même manière sur tout le territoire. Le document graphique du PLU, appelé plan de zonage, est une carte de la ville divisant son territoire en plusieurs zones tenant compte des diverses occupations du sol existantes.

À Olivet, 4 grandes zones ont été définies :

- **les zones urbaines, dites « U »**
- **les zones à urbaniser, dites « AU »**
- **les zones agricoles, dites « A »**
- **les zones naturelles, dites « N »**.

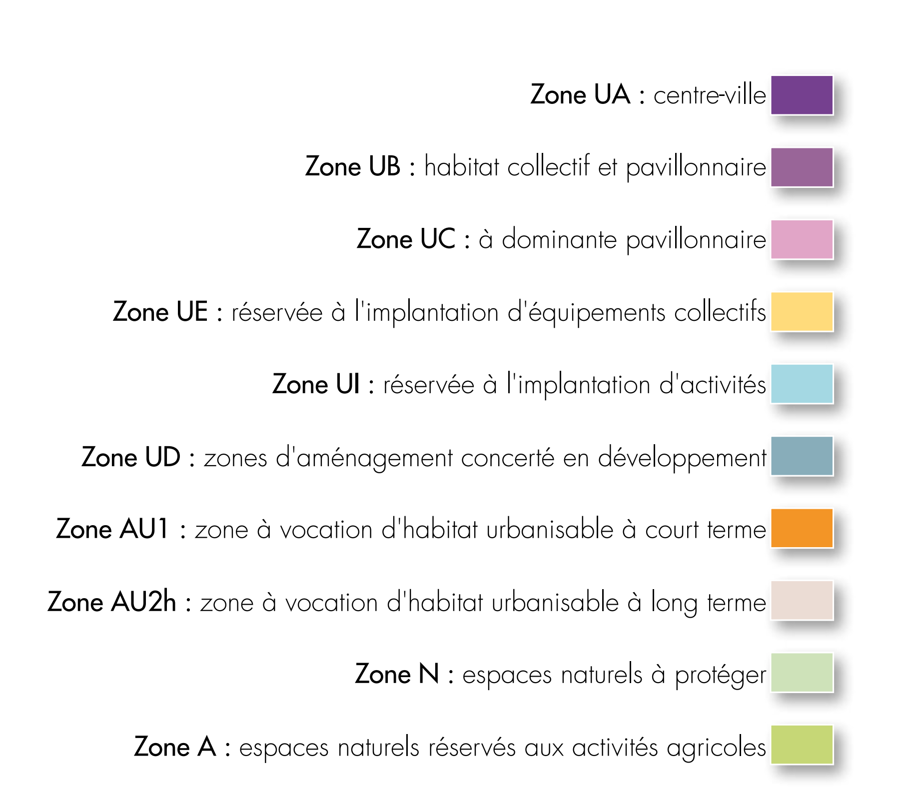
La plupart de ces zones peuvent comporter différents secteurs avec des dispositions particulières. À chaque zone correspond un règlement spécifique, dont l'ensemble est regroupé dans le document intitulé « règlement ». Ainsi, les règles à appliquer en zone résidentielle sont différentes de celles des zones d'activités ou des zones d'aménagement concertées*.

Les éléments qui vous sont présentés sont une approche synthétique du plan et du règlement du PLU. Ils n'ont en aucun cas valeur règlementaire. Se reporter au règlement du PLU et se renseigner auprès de la direction de la prospective urbaine restent indispensables à la conception de tout projet de construction.
(Service urbanisme : 02 38 69 83 44).

Outre la délimitation des différents zonages, ce plan fait également apparaître d'autres informations, comme notamment :

- des emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements et d'aménagements de toutes natures,
- des espaces boisés classés* existants ou à créer,
- le zonage de la zone de prévention des risques d'inondation.

* cf. Glossaires

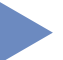


Plan schématique simplifié des délimitations de zones

Le Loiret
A71
RD14
RD920
RNIL20
Bd Victor Hugo
RD15
RD168
RD920
RNIL271
RNIL20







ZONE UA : centre-ville

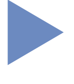
• **Caractéristiques :** habitat collectif en général édifié à l'alignement des voies.

• **Vocation :** habitat, activités commerciales et artisanales, services et équipements collectifs, à l'exception de la zone UAc réservée à un projet d'aménagement global.

• **Principales règles de constructibilité :**
(hors secteur UAc réservé à une urbanisation d'ensemble)

- Implantation : à l'alignement de la voie rues Marcel Belot et Paulin Labarre, à l'alignement ou en retrait dans le reste de la zone.
- Limites séparatives : l'implantation d'une maison est imposée d'une limite à l'autre (rue Marcel Belot et rue Paulin Labarre). Pour les autres voies, la construction joignant la limite séparative est autorisée sous conditions.
- Emprise au sol maximale : non règlementée.
- Hauteur maximale dans le secteur UAa : 12 mètres à l'égoût du toit et 18 mètres au faîtage.
- Stationnement : 1 place par logement collectif de moins de 3 pièces, 2 places par logement collectif de plus de 3 pièces, 2 places par maison individuelle.
- Espaces verts : pour les projets de plus de 1 000 m², 10 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert.
- Plantations : sur chaque terrain, les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².
- Coefficient d'occupation des sols* :

▷ UAa = pas de COS.
▷ UAb = 1 (ex : pour un terrain de 600 m², possibilité de construire 600 m² de surface de plancher).



ZONE UB : prolongement du centre-ville de part et d'autre du Loiret

• **Caractéristiques :** habitat collectif et individuel discontinu, des secteurs en zone inondable.

• **Vocation :** habitat, activités, services et équipements collectifs.

• **Principales règles de constructibilité :**

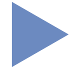
- Implantation : à l'alignement ou en retrait de 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport l'alignement.
- Limites séparatives : dans la bande de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie, l'implantation d'une maison est possible en limites séparatives et au-delà sous conditions.
- Emprise au sol maximale : 50 % de la superficie du terrain, sauf dans les secteurs en zone inondable où s'appliquent des dispositions particulières.
- Hauteur maximale :

▷ pour les constructions le long des voies = 9 mètres à l'égoût du toit et 15 mètres au faîtage,
▷ pour les constructions en cœur d'îlots* = 6 mètres à l'égoût du toit et 10 mètres au faîtage,
▷ pour les constructions dans les secteurs inondables = dispositions particulières.

- Stationnement : 1 place par logement collectif de moins de 3 pièces, 2 places par logement collectif de plus de 3 pièces, 2 places par maison individuelle.
- Espaces verts : pour les projets de plus de 1 000 m², 10 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert.
- Plantations : sur chaque terrain, les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les éléments qui vous sont présentés sont une approche synthétique du plan et du règlement du PLU. Ils n'ont en aucun cas valeur règlementaire. Se reporter au règlement du PLU et se renseigner auprès de la direction de la prospective urbaine restent indispensables à la conception de tout projet de construction. (Service urbanisme : 02 38 69 83 44).

- **Coefficient d'occupation des sols*** : 0,4 (ex : pour un terrain de 600 m², possibilité de construire 240 m² de surface de plancher), sauf dans les secteurs inondables où s'appliquent des dispositions particulières.



ZONE UC : zone d'urbanisation ancienne le long des voies

• **Caractéristiques :** habitat individuel, des secteurs en zone inondable.

• **Vocation :** habitat pavillonnaire individuel et groupé, petits collectifs, activités, services et équipements collectifs.

• **Principales règles de constructibilité :**

- **Implantation** : à l'alignement ou en retrait de 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **Limites séparatives** : l'implantation d'une maison est possible le long des limites séparatives sous conditions.
- **Emprise au sol maximale** : 30 % de la superficie du terrain, sauf dans les secteurs en zone inondable où s'appliquent des dispositions particulières.
- **Hauteur maximale** : 6 mètres à l'égoût du toit et 10 mètres au faîtage, sauf pour les équipements publics et dans les secteurs en zone inondable où s'appliquent des dispositions particulières.
- **Stationnement** : 1 place par logement collectif de moins de 3 pièces, 2 places par logement collectif de plus de 3 pièces, 2 places par maison individuelle.
- **Espaces verts** : pour les projets de plus de 1 000 m², 10 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert.
- **Plantations** : sur chaque terrain, les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².
- **Coefficient d'occupation des sols*** : 0,3 (ex : pour un terrain de 600 m², possibilité de construire 180 m² de surface de plancher), sauf dans les secteurs inondables où s'appliquent des dispositions particulières.



ZONE UD : zone urbaine à vocation d'aménagement concerté

• **Caractéristiques :** développement maîtrisé par la ville dans le cadre de différentes opérations d'ensemble.

• **Vocation :** habitat pavillonnaire individuel et groupé, petits collectifs, activités, services et équipements collectifs.

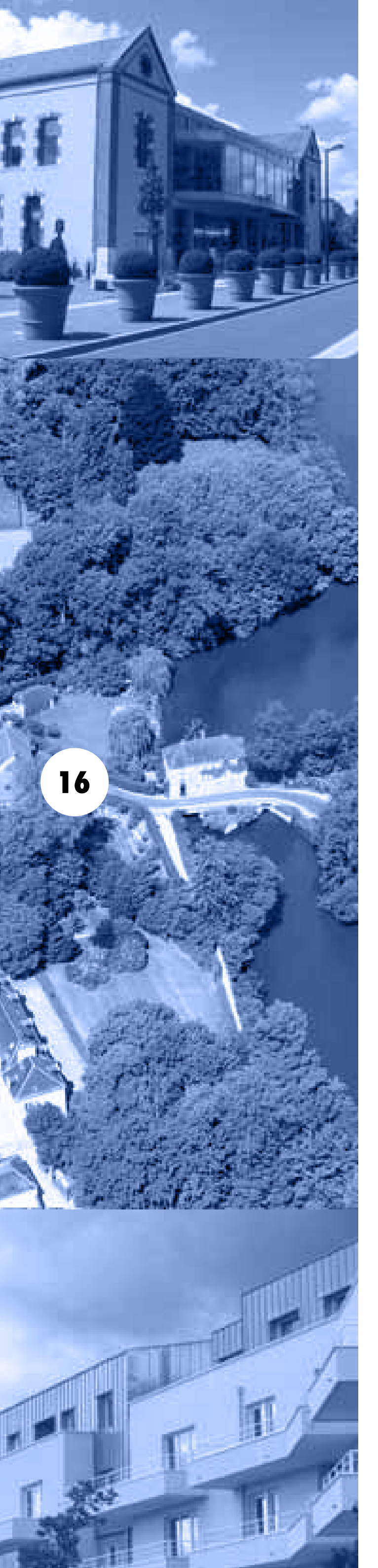
- ZAC du Larry : habitat, activités, services et équipements collectifs.
- ZAC du Moulin : parc technologique et village d'entreprises.
- ZAC des Aulnaies : parc d'activités.

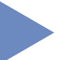
• **Principales règles de constructibilité :**
règlements particuliers.





* cf. Glossaires



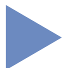


ZONE UE : équipements collectifs

• **Caractéristiques :** aucune autre construction admise en dehors des équipements.

• **Vocation :** équipements collectifs privés ou publics administratifs, sanitaires, scolaires, de loisirs...

• **Principales règles de constructibilité :**
- Implantation : à l'alignement ou en retrait de 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Emprise au sol maximale : non réglementée, sauf secteur particulier.
- Hauteur maximale : 18 mètres, sauf secteur particulier.
- Stationnement : correspondant aux besoins de l'équipement.
- Coefficient d'occupation des sols* : pas de COS.



ZONE UI : activités économiques

• **Caractéristiques :** parcs d'activités existants.

• **Vocation :** activités tertiaires, industrielles, commerciales, artisanales.

• **Principales règles de constructibilité :**
- Implantation : à l'alignement ou en retrait de 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Emprise au sol maximale : 50 % de la superficie du terrain.
- Hauteur maximale : 15 mètres.
- Stationnement :

▷ bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

▷ commerces : aire de stationnement au minimum égale à 50 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 places.

- Plantations : sur chaque terrain, les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².
- Coefficient d'occupation des sols *: 0,6 (ex : pour un terrain de 600 m², possibilité de construire 360 m² de surface de plancher).



ZONE AU1 : zone à urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement cohérentes

• **Caractéristiques :** secteurs naturels ouverts à court terme et sous conditions à l'urbanisation.

• **Vocation :** habitat pavillonnaire individuel et groupé, petits collectifs, services et équipements collectifs (sauf secteur AU1m à vocation d'accueil d'activités militaires et secteur AU1v à vocation d'accueil des gens du voyage).

▷ Secteur AU1 = clos des Grandes Chaumonières, des Petites Chaumonières de l'Aumône ouest, du Désert, de la Fosse le Roi, de Brunette ouest.

▷ Secteur AU1a = clos de Brunette est, des Petites Chaumonières nord, de la Vanoise.

• **Principales règles de constructibilité :**
- Utilisation des sols : les opérations devront :

▷ s'inscrire dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone,

▷ inclure la construction des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone,

▷ être conduites en cohérence avec les autres opérations du secteur.

- Superficie minimale des terrains :

▷ Secteur AU1 = 13 500 m²

▷ Secteur AU1a = 12 000 m²

Les éléments qui vous sont présentés sont une approche synthétique du plan et du règlement du PLU. Ils n'ont en aucun cas valeur règlementaire. Se reporter au règlement du PLU et se renseigner auprès de la direction de la prospective urbaine restent indispensables à la conception de tout projet de construction. (Service urbanisme : 02 38 69 83 44).

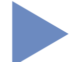
- Implantation : à l'alignement ou en retrait de 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Emprise au sol maximale : 30 ou 50 % selon les secteurs
▷ AU1 = 30 % de la superficie du terrain
▷ AU1a = 50 % de la superficie du terrain
- Hauteur maximale :
▷ AU1 = 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
▷ AU1a = 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.
- Stationnement : 1 place par logement collectif de moins de 3 pièces, 2 places par logement collectif de plus de 3 pièces, 2 places par maison individuelle.
- Espaces verts : pour les projets de plus de 1 000 m², 10 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert.
- Plantations : sur chaque terrain, les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².
- Coefficient d'occupation des sols* :
▷ AU1 = 0,3 (ex : pour un terrain de 600 m², possibilité de construire 180 m² de surface de plancher).
▷ AU1a = 0,4 (ex : pour un terrain de 600 m², possibilité de construire 240 m² de surface de plancher).

ZONE AU2 : zone à urbaniser à long terme

• **Caractéristiques :** secteurs naturels ouverts à long terme à l'urbanisation, sauf pour les équipements publics.

• **Vocation future :** habitat. Le développement de cette zone ne sera possible, quelle que soit l'opération conduite, qu'après une modification du PLU.

* cf. Glossaires



ZONE A : zone agricole

• **Caractéristiques :** espaces naturels à protéger en raison de leurs qualités agronomiques, biologiques ou économiques.

• **Vocation :** espaces naturels réservés aux activités agricoles.

• **Principales règles de constructibilité :**
- Utilisation des sols : sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.



ZONE N : zone naturelle

• **Caractéristiques :** espaces naturels remarquables le long du Loiret et espaces boisés au sud de la commune.

• **Vocation :** espaces destinés à être protégés soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

• **Principales règles de constructibilité :**
- Utilisation des sols : celle-ci est très contrainte, y sont principalement admises les extensions de constructions existantes et les constructions et installations touristiques, culturelles et de loisirs. Dans le secteur Ne, seuls les équipements à usage scolaire et sportif, culturel ou de loisirs non bruyants et compatibles avec l'environnement sont autorisés.

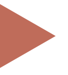






L'APPROCHE PRATIQUE DU RÈGLEMENT

Le règlement du PLU s'attache à traduire de façon technique et opérationnelle les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il définit pour chacune des zones représentées sur le plan de zonage les règles qui s'appliquent aux constructions. Il permet ainsi de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement des parcelles.



Quelques questions essentielles à se poser pour bâtir un projet de construction

▶ Des constructions pour quel usage ?

Art. 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites (art.1) ou soumises à des conditions particulières (art. 2)

Le PLU précise les types de constructions possibles dans chaque zone. Par exemple, en zone urbaine, les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées ; il en est de même des nouvelles installations classées soumises à autorisation dans les zones d'habitat.

▶ Comment doit se faire l'accès au terrain ?

Art. 3 : conditions de desserte par la voirie et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière et de la défense incendie.

▶ Viabilisation du terrain : quels sont les exigences ?

Art.4 : desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le raccordement d'un terrain aux différents réseaux doit obéir aux prescriptions édictées par les concessionnaires, notamment la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire pour les réseaux d'eaux usées et pluviales. Des dispositions particulières s'appliquent par exemple aux terrains qui ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif.

▶ Quelle est la superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible ?

Art. 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Auparavant, une superficie minimale était exigée pour qu'un terrain soit constructible. Désormais, la loi exige de ne plus imposer de superficie minimale pour qu'un terrain soit déclaré constructible dès lors qu'il est desservi par un réseau d'assainissement.

▶ À quelle distance de la rue doit-on implanter les constructions ?

Art. 6 : implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

En fonction des zones et de leur vocation, le recul imposé varie. Cela permet de maintenir un front bâti dans les secteurs les plus urbains et au contraire de créer des espaces plus aérés dans les secteurs pavillonnaires.

▶ À quelle distance des terrains voisins doit-on implanter les constructions ?

*Art. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Selon les zones et la forme urbaine que l'on souhaite favoriser, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de terrain ou le long de celles-ci. Les retraits préservent l'ensoleillement des terrains voisins.

Les éléments qui vous sont présentés sont une approche synthétique du plan et du règlement du PLU. Ils n'ont en aucun cas valeur règlementaire. Se reporter au règlement du PLU et se renseigner auprès de la direction de la prospective urbaine restent indispensables à la conception de tout projet de construction. (Service urbanisme : 02 38 69 83 44).



▶ Peut-on implanter plusieurs bâtiments sur un terrain ? Si oui, à quelle distance les uns des autres ?

Art. 8 : implantation de plusieurs constructions sur une même propriété

Comme pour l'article 7, les règles d'implantation entre deux bâtiments ont pour objectif de garantir l'éclairement des façades.

▶ Sur quelle surface de terrain peut-on construire ?

Art. 9 : emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol* correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain. Le PLU fixe des contraintes d'emprise au sol afin notamment de mieux prendre en compte les risques d'inondation en évitant une trop grande imperméabilisation des sols.

▶ Combien d'étages peut-on construire ? À quelle hauteur ?

Art. 10 : hauteur maximale des constructions

Le PLU règlemente la hauteur des constructions de façon à permettre un équilibre entre les besoins de logements, l'environnement du bâti existant et la conservation du caractère propre d'Olivet. Dans certaines zones, et particulièrement le centre-ville, il est permis de construire un étage de plus sous réserve du respect des hauteurs maximales autorisées.

▶ Quelles caractéristiques architecturales ?

Art. 11 : aspect extérieur des constructions

Pour affirmer l'identité des quartiers existants ou futurs, le PLU impose un certain nombre de prescriptions architecturales qui concernent les toitures, les façades, les couleurs, ainsi que les clôtures.

▶ Combien de places de stationnement sont-elles exigées ?

Art. 12 : stationnement des véhicules

Les règles en matière de stationnement sont définies selon la destination de la construction. Les exigences dans ce domaine ont été renforcées afin de prendre en compte l'augmentation du nombre de véhicules par ménage. Dans les opérations de logements collectifs, une place de stationnement doit être réalisée pour chaque logement de petite taille et 2 places pour les logements de 3 pièces et plus.

▶ Les espaces verts, les jardins, les plantations

*Art. 13 : espaces libres, plantations, espaces boisés classés**

Cet article est destiné à valoriser les espaces plantés et à protéger certains arbres ou espaces boisés. Lors de la création d'un lotissement par exemple, il est maintenant demandé de créer de véritables espaces verts collectifs pour en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

▶ Combien de mètres carrés peut-on construire ?

Art. 14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Le COS* définit la surface hors œuvre nette (SHON*), soit la surface maximale qui peut être construite sur un terrain. Ainsi, un COS de 0,4 applicable à un terrain de 400 m² permet de construire une maison de 160 m² (tous niveaux confondus).

Dans certains secteurs du centre-ville, le COS* est supprimé. C'est désormais le volume de la construction (donc son emprise au sol* et sa hauteur*) qui est règlementé et non son aménagement intérieur. Cette mesure répond à la volonté de densifier le centre-ville.



* cf. Glossaires



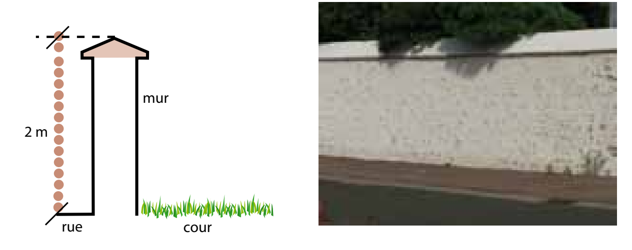
Quelques questions essentielles à se poser autour d'une maison individuelle

▶ Comment clore sa propriété ?

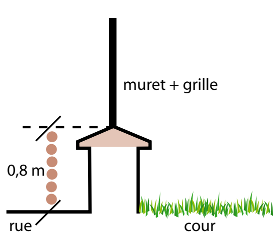
Les clôtures sont des éléments essentiels du paysage urbain d'Olivet. Le PLU y porte une attention toute particulière, d'autant que le patrimoine architectural d'Olivet est riche de très nombreux murs de clôture anciens.

Une clôture le long de la rue doit être composée soit

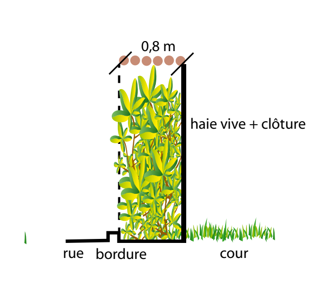
▷ d'un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 2 mètres en pierre ou en finition enduite, surmonté d'un chapeau,



▷ d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'une grille,



▷ d'une haie vive de 1,80 m, située en arrière d'une bordure, et derrière laquelle tout dispositif de clôture peut être mis en place, à la condition expresse que ce dispositif soit situé à 80 cm de l'espace public et invisible depuis celui-ci.





Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées d'une haie, d'un grillage, d'un mur… ou de tout autre dispositif adapté à l'usage du terrain et respectueux de l'environnement.

Dans les secteurs couverts par le PPRI* et/ou la ZPPAUP* et/ou les ZAC*, des contraintes s'appliquent aux clôtures, contraintes sur lesquelles il est souhaitable de consulter les services de la ville d'Olivet. De surcroît, dans le périmètre de la ZPPAUP* et les sites classés, une déclaration préalable est obligatoire.

▶ Quelles sont les obligations en matière de plantations ?

Les terrains bâtis et mitoyens avec les zones naturelles non boisées devront être bordées d'arbres ou d'arbustes. Tous les jardins doivent être entretenus.

Les éléments qui vous sont présentés sont une approche synthétique du règlement du PLU. Ils n'ont en aucun cas valeur règlementaire. Se reporter au règlement du PLU et se renseigner auprès de la direction de la prospective urbaine restent indispensables à la conception de tout projet de construction

▶ Quelles règles suivre pour construire un abri de jardin ?

La construction d'un abri de jardin est soumise aux mêmes règles d'implantation qu'une maison individuelle (en retrait, en limite séparative…). Les abris de jardin ayant une SHOB* comprise entre 2 et 20 m² doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, ceux ayant une SHOB* supérieure à 20 m² doivent faire l'objet d'un permis de construire. Seuls les abris de jardin en bois sont autorisés. Ils doivent être le moins visibles possible de l'espace public.

Lorsqu'un abri de jardin doit être implanté en limite séparative, le mur de cet abri doit se trouver en limite séparative et le toit de cet abri ne doit en aucun cas déborder sur la propriété voisine.

▶ Quelles démarches faire pour construire ou installer une piscine ?

Le régime juridique de construction d'une piscine privative dépend des caractéristiques de la construction projetée.

- ▷bassin inférieur ou égal à 10 m² : pas de formalités
- ▷bassin inférieur ou égal à 100 m² non couvert ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1,80 m : déclaration préalable.

La piscine devra respecter les règles d'implantation par rapport aux limites du domaine public et aux limites séparatives. Elle devra par ailleurs être équipée d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.



▶ Quelles démarches faire avant de ravaler une façade ou de changer les fenêtres ou les portes ?

Toutes les opérations suivantes sont soumises à déclaration préalable

- ▷ Réfection de couverture, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation ordinaire
- ▷ Ravalement ou peinture des façades
- ▷ Remplacement des fenêtres et des portes
- ▷ Percement de nouvelles ouvertures
- ▷ Installation d'une antenne parabolique (si celle-ci est installée sur l'habitation ou si elle est installée au sol et dépasse 12 mètres de haut).

Dans tous les secteurs de la ZPPAUP*, lors de l'instruction de la déclaration préalable, la demande est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis est souverain.

* cf. Glossaires







L'APPROCHE PRATIQUE DU RÈGLEMENT

Les éléments qui vous sont présentés sont une approche synthétique du règlement du PLU. Ils n'ont en aucun cas valeur règlementaire. Se reporter au règlement du PLU et se renseigner auprès de la direction de la prospective urbaine restent indispensables à la conception de tout projet de construction

▶ Les combles et les vérandas sont-ils comptés dans les surfaces construites ?

La création des combles et d'une véranda jusqu'à 20 m² de SHOB* est soumis à déclaration préalable, au-delà, un permis de construire est nécessaire. Seules les parties des combles dont les hauteurs sous plafond sont supérieures à 1,80 mètres sont considérées comme de la surface hors œuvre nette (SHON*).

Comme toute construction entraînant une augmentation de la SHON* ou de l'emprise au sol*, la création des combles ou de véranda peut ne pas être possible, en particulier dans les secteurs soumis au PPRI* et sur les petits terrains.

▶ Comment un garage peut-il être transformé en pièce d'habitation ?

Un garage peut être transformé en pièce d'habitation, sous réserve de l'application des règles d'urbanisme, notamment du COS*. Néanmoins, deux places de stationnement devront être maintenues sur la propriété. Une déclaration préalable est nécessaire.

▶ Une terrasse est-elle comptée dans les surfaces construites ?

Une terrasse, quelle que soit sa hauteur au dessus du sol, constitue de la SHOB*. Entre 2 et 20 m² de SHOB*, elle doit faire l'objet d'une déclaration préalable, au-delà de 20 m² de SHOB*, elle doit faire l'objet d'un permis de construire.

Comme pour toute construction entraînant une augmentation de l'emprise au sol, la réalisation d'une terrasse peut ne pas être possible, en particulier dans les secteurs inondables et sur les petits terrains.

▶ L'installation de panneaux solaires est-elle soumise à déclaration ?

L'installation de panneaux solaires est soumise à déclaration préalable. Ces panneaux devront s'intégrer à l'architecture de la construction. Dans tous les secteurs de la ZPPAUP*, lors de l'instruction de la déclaration préalable, la demande est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis est souverain.



©CAUE 45

▶ Comment choisir la couleur de son portail ou de ses volets ?

Les couleurs doivent être en harmonie avec les couleurs existantes. Les matériaux aux couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrits sur les murs et toitures, à l'exception des capteurs solaires. Les peintures des menuiseries ne doivent pas être de couleur vive, criarde ou réfléchissante. En particulier, les portails, portes d'entrée et de garage auront une teinte unie choisie parmi la liste suivante : noir, vert anglais, gris foncé, bleu foncé et blanc (sauf en ZPPAUP*). Les autres menuiseries doivent avoir une teinte unie choisie parmi la liste suivante : ivoire, beige, gris clair, gris vert, gris bleu, bordeaux et blanc (sauf en ZPPAUP*).

* cf. Glossaires



Des partenaires pour vous conseiller

• Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement - CAUE 45

Au service des habitants du Loiret, le CAUE informe et conseille en architecture, urbanisme, environnement ou paysage pour les particuliers, les collectivités, les professionnels. Le CAUE reçoit sur rendez-vous pour vos projets de construction ou de réhabilitation. Le conseil est gratuit.

6 quai Barentin - 45 000 Orléans
Tél. : 02 38 54 13 98 - Fax : 02 38 54 14 15
E-mail : caue45@wanadoo.fr - Site web : www.caue45.fr

• Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - SDAP 45

Parmi les missions du service départemental de l'architecture et du patrimoine figure le conseil auprès des particuliers. À l'intérieur des espaces protégés il est recommandé de consulter le SDAP avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation administrative, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une modification de bâtiment existant, d'une démolition, de la création d'un lotissement ou de l'aménagement d'un espace extérieur.

Agence des Bâtiments de France
5 place du Général de Gaulle - 45 000 Orléans
Tél. : 02 38 53 34 26 - Fax : 02 38 62 40 44
E-mail : sdap.loiret@culture.gouv.fr
Site web : www.culture.gouv.fr/sdaps/sdap45/accueil.htm

• L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie - ADEME

L'ADEME développe des outils variés pour répondre d'une part à la demande d'information croissante des particuliers et, d'autre part, afin de guider leurs choix de comportements et d'investissements domestiques en faveur de la protection de l'environnement.

22 rue d'Alsace-Lorraine - 45 058 Orléans CEDEX 1
Tél. : 02 38 24 00 00 - Fax : 02 38 53 74 76
E-mail : ademe.centre@ademe.fr - Site web : www.ademe.fr/centre

• L'Espace Info Energie - EIE

Conseils personnalisés et gratuits sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

ADIL du Loiret - 1 rue de l'Université - 45 000 Orléans
Tél. : 02 38 62 47 07 - Fax : 02 38 77 08 10
E-mail : eie45@wanadoo.fr

• Vieilles Maisons de France - VMF

Association offrant des informations et conseils en matière de fiscalité, d'assurances et de restauration des bâtiments et jardins.

10 rue d'Escures - 45 000 Orléans - Tél. : 02 38 62 30 90
Site web : www.vwf.net

• Maisons paysannes de France

Association offrant des informations et conseils sur l'architecture des maisons paysannes traditionnelles et leurs possibilités de restauration.

Monsieur Gaston SOULIEZ, délégué responsable
1224 rue Rodolphe Richard - 45 160 Olivet
Tél. : 02 38 63 05 49 - E-mail : loiret@maisons-paysannes.org
Site web : www.maisons-paysannes.org







LES PROCÉDURES D'URBANISME

À la plupart des projets correspond une autorisation particulière du Maire. Cette autorisation, après instruction du dossier déposé en mairie, peut prendre la forme d'un arrêté municipal prononçant l'accord, l'accord avec prescription de travaux particuliers, ou le refus. Ces autorisations se distinguent en fonction de la nature et de l'importance des travaux envisagés.

▶ Je vends ou j'achète un terrain, quelles pièces dois-je me procurer ?

Le certificat d'urbanisme est conseillé si vous souhaitez acheter ou vendre un terrain (bâti ou non) en vue d'une construction. Il existe deux types de certificat d'urbanisme. Le premier, de simple information, précise les dispositions d'urbanisme, (les servitudes d'utilité publique, la liste des taxes et participations d'urbanisme…). Le second indique, en plus, si le terrain peut ou non être utilisé pour la réalisation de votre projet et l'état des équipements publics. Vous pouvez déposer la demande vous-même ou la faire effectuer par un professionnel (notaire, géomètre, architecte, agent immobilier, etc.). Le certificat d'urbanisme est valable 18 mois et peut être prolongé par périodes d'un an sauf si les règles d'urbanisme, les servitudes administratives, le régime des taxes et participations ont changé entre temps.

▶ Permis de construire ou Déclaration préalable ? Quelles autorisations demander ?

➔ Sont soumis à permis de construire notamment (liste non exhaustive) :
- les constructions qui créent plus de 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB*),
- les travaux entraînant un changement de destination et ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment,
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture dans un mur existant.

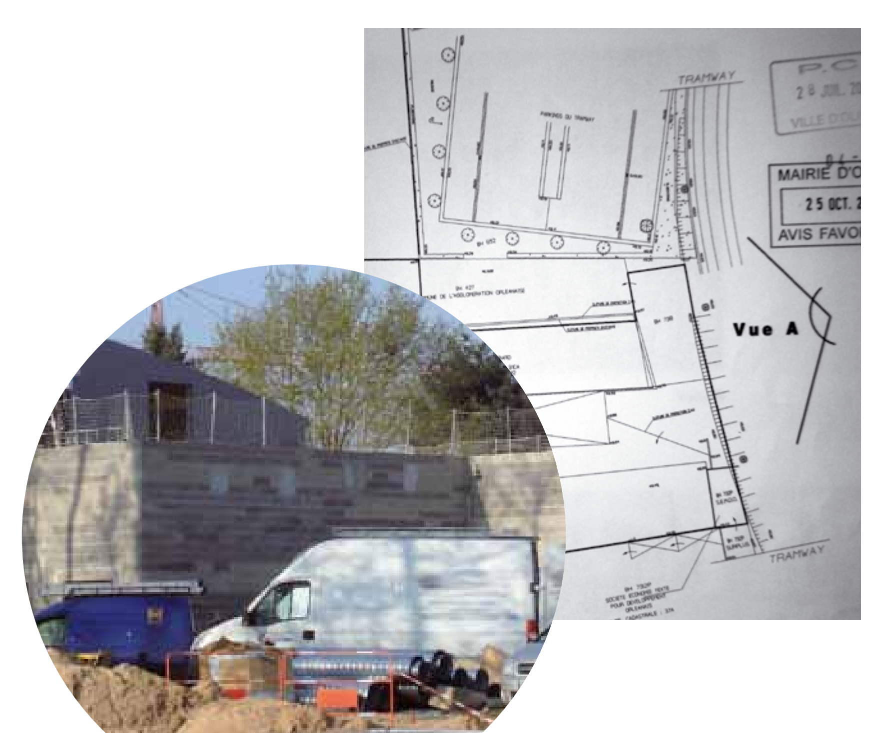
➔ Sont soumis à déclaration préalable notamment (liste non exhaustive) :
- les constructions qui créent entre 2 et 20 m² de SHOB*,
- les constructions de moins de 2 m² qui ont une hauteur de plus de 12 mètres,
- les clôtures, les ravalements, les travaux qui transforment plus de 10 m² de SHOB* en SHON*.

▶ Quels sont les délais d'instruction de ces différentes autorisations depuis la réforme entrée en vigueur le 1er octobre 2007 ?

➔ Le « délai de base » est :
- 1 mois pour les déclarations préalables,
- 2 mois pour les permis de construire de maisons individuelles et les permis de démolir,
- 3 mois pour les autres permis et les permis d'aménager.

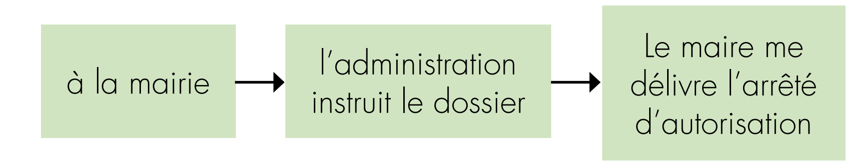
Il figurera sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie.

➔ Un délai différent pourra être fixé lorsque certaines consultations sont nécessaires (Architecte des Bâtiments de France, commission de sécurité…).



▶ Comment est instruite une déclaration préalable ?

• Je la dépose ou je l'envoie par lettre recommandée avec A.R.



Délais d'instruction de droit commun :
1 mois.
Ce délai est majoré d'1 mois si le projet impose de consulter un service ou une commission (ABF, commission sécurité).

Durée de validité de l'autorisation :
2 ans (+1 an de prorogation sur demande 2 mois avant la date d'expiration de l'autorisation).

• J'affiche l'autorisation sur le terrain

Je l'affiche dès la notification et durant toute la durée du chantier si les travaux sont supérieurs à 2 mois.

Le panneau d'affichage doit mentionner les informations suivantes :
- Nom ou raison sociale,
- Date et n° de l'autorisation,
- Nature des travaux,
- Superficie du terrain,
- Surface du plancher autorisée,
- Hauteur de la construction,
- Nombre de lots si le projet porte sur un lotissement,
- Mention des droits de recours,
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté (panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm).

• Je réalise mes travaux

J'envoie, à la mairie, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

L'administration :
- peut contrôler les travaux dans un délai de 3 mois,
- doit contrôler les travaux dans un délai de 5 mois (secteur couvert par un plan de prévention des risques, site classé, immeuble recevant du public).

Passés ces délais, le bénéficiaire du permis peut demander une attestation certifiant que la conformité n'a pas été contestée.

* cf. Glossaires

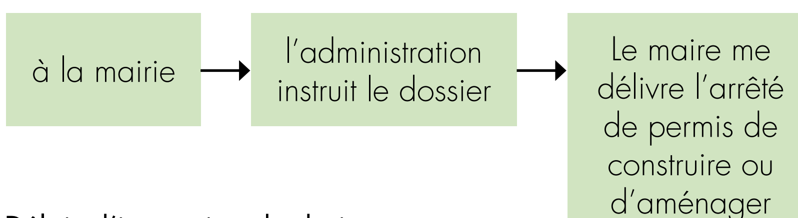






▶ Comment est instruit un permis de construire ou un permis d'aménager ?

• Je le dépose ou je l'envoie par lettre recommandée avec A.R.



Délais d'instruction de droit commun :
1 mois pour les maisons individuelle,
2 mois pour les autres demandes.
Ces délais sont majorés ou modifiés selon la nature du projet, sa situation…

Durée de validité de l'autorisation :
2 ans (+1 an de prorogation sur demande 2 mois avant la date d'expiration de l'autorisation).

• J'affiche le permis sur le terrain

Je l'affiche dès la notification et durant toute la durée du chantier si les travaux sont supérieurs à 2 mois.

Le panneau d'affichage doit mentionner les informations suivantes :
- Nom ou raison sociale,
- Date et n° de l'autorisation,
- Nature des travaux,
- Superficie du terrain,
- Surface du plancher autorisée,
- Hauteur de la construction,
- Le nombre de lots si le projet porte sur un lotissement,
- Surface à démolir si le projet prévoit des démolitions,
- Mention des droits de recours,
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté (panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm).

• Je commence mes travaux

J'envoie, à la mairie, la déclaration d'ouverture de chantier.

• Je réalise mes travaux

J'envoie, à la mairie, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

L'administration :
- peut contrôler les travaux dans un délai de 3 mois,
- doit contrôler les travaux dans un délai de 5 mois (secteur couvert par un plan de prévention des risques, site classé, immeuble recevant du public).

Passés ces délais, le bénéficiaire du permis peut demander une attestation certifiant que la conformité n'a pas été contestée.

▶ Suis-je tenu de prendre un architecte pour demander un permis de construire ?

Le recours à l'architecte est obligatoire dès lors que le projet porte la surface hors œuvre nette d'un bâtiment à plus de 170 m². Donc, tout permis de construire de plus de 170 m² de SHON* doit être établi par un architecte. Il est aussi obligatoire si vous n'êtes pas un particulier construisant pour vous-même (SCI, sociétés…).

▶ L'affichage du permis est-il obligatoire ?

Le défaut d'affichage peut être sanctionné car le dossier du permis de construire doit pouvoir être consulté en mairie par toute personne intéressée. L'autorisation de permis doit donc être affichée en mairie dans les 8 jours de sa délivrance expresse ou tacite et pendant 2 mois. Elle doit aussi être entièrement affichée sur le terrain, de manière lisible depuis la voie publique, dès la notification de la décision et pendant toute la durée du chantier sous peine de sanctions pénales. Pour éviter tout recours, vous pouvez confirmer l'affichage par l'attestation d'un huissier, d'un proche ou d'un voisin.

▶ Quelles démarches faire au début des travaux ?

Dès le début des travaux, vous devez adresser, en pli recommandé avec accusé de réception, une déclaration d'ouverture du chantier à la mairie de la commune où la construction est entreprise. Votre permis est périmé si le commencement des travaux n'est pas effectué dans les 2 ans à compter de la notification ou de la décision tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant plus d'une année.

* cf. Glossaires

▶ Quelles démarches faire une fois les travaux terminés ?

À l'achèvement des travaux de construction, vous devez faire une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Après la réception de cette déclaration, la mairie :

- peut contrôler les travaux dans un délai de 3 mois,
- doit contrôler les travaux dans un délai de 5 mois (secteur couvert par un plan de prévention des risques, site classé, immeuble recevant du public).

Passés ces délais, le bénéficiaire du permis peut demander un attestation certifiant que la conformité n'a pas été contestée.





GLOSSAIRE DU RÈGLEMENT

▶ Alignement par rapport aux voies

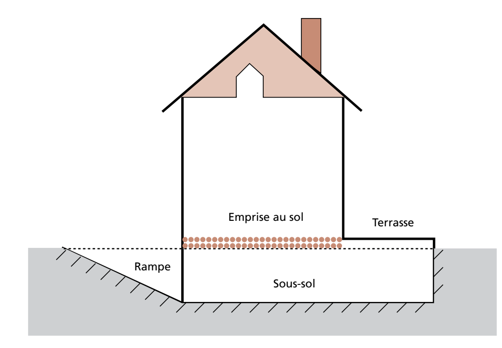
L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

▶ COS (Coefficient d'Occupation des Sols)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON*) susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 applicable à un terrain de 400 m² permet d'obtenir une constructibilité de 200 m² (tous niveaux confondus).

▶ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses. Elle est exprimée en pourcentage de la surface du terrain (40 %, 50 %, 70 %...). Avec une emprise au sol autorisée de 40 %, sur un terrain de 300 m², l'emprise des constructions est limitée à : 300 x 0,40 = 120 m².

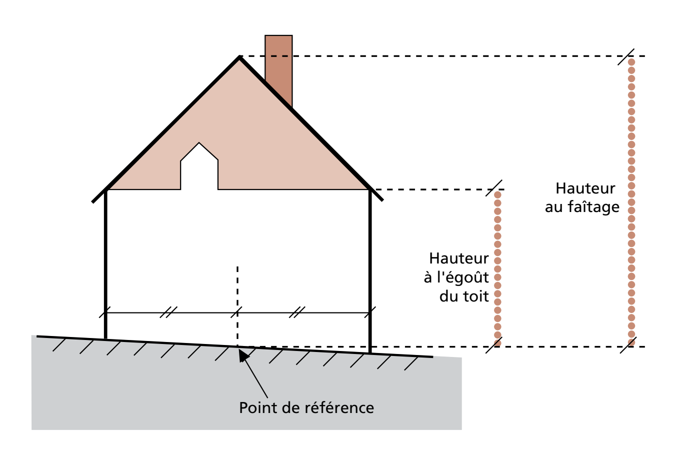


▶ Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

▶ Hauteur de construction

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus. Deux hauteurs sont à prendre en compte : la hauteur à l'égout du toit et la hauteur au faîtage.



▶ Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public. Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

▶ Retrait
On appelle retrait une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

▶ SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute)
La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) de la construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

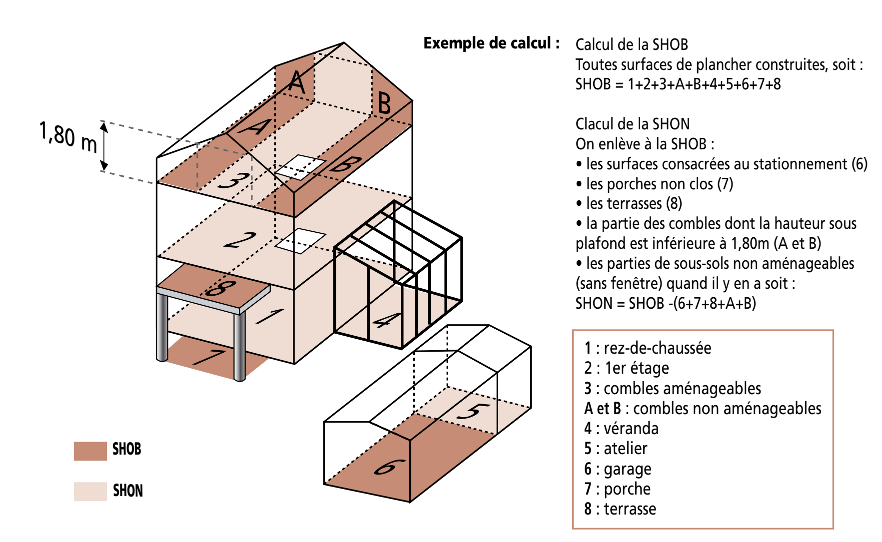
▶ SHON (Surface Hors Oeuvre Nette)
La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) est le résultat de la soustraction de certaines surfaces à la SHOB. Les surfaces à déduire sont les suivantes :

- **Les combles et les sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.**

Trois critères servent à déterminer si les combles et sous-sols sont considérés comme non aménageables :

- o Le critère de hauteur : sont considérés comme non aménageables les surfaces de plancher qui présentent des hauteurs sous toitures ou sous plafond inférieures à 1,80 m.
- o Un critère d'affectation : sont considérées comme non aménageables certains locaux par leur nature : les caves si elles sont enterrées et n'ont pas de fenêtres.
- o Un critère d'accessibilité : il s'agit par exemple de combles dont le sol ne peut pas supporter de charge (sol constitué par le plafond de l'étage inférieur) ou de combles que l'encombrement de la charpente rend inutilisables.

- **Les toitures-terrasses, les balcons, les loggias et les surfaces non closes des rez-de-chaussée.**
- **Les bâtiments ou parties de bâtiments réservés pour le stationnement des véhicules.**
- **La déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation.**
- **La déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation dans la limite de 5 m² par logement.**



Exemple de calcul : Calcul de la SHOB
Toutes surfaces de plancher construites, soit :
SHOB = 1+2+3+A+B+4+5+6+7+8

Clacul de la SHON
On enlève à la SHOB :
• les surfaces consacrées au stationnement (6)
• les porches non clos (7)
• les terrasses (8)
• la partie des combles dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m (A et B)
• les parties de sous-sols non aménageables (sans fenêtre) quand il y en a soit :
SHON = SHOB -(6+7+8+A+B)

1 : rez-de-chaussée
2 : 1er étage
3 : combles aménageables
A et B : combles non aménageables
4 : véranda
5 : atelier
6 : garage
7 : porche
8 : terrasse

▶ Terrain
Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

▶ Unité foncière
Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.







GLOSSAIRE DU PLU

▶ Emplacement réservé

Emplacements délimités sur le plan de zonage du PLU et réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat… Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du PLU.

▶ Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du PLU, sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

▶ Ilot

Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication.

▶ Parcours résidentiel

La diversification des types d'habitat doit permettre à ce que dans un bassin de vie chaque ménage puisse accéder à un logement en adéquation avec ses ressources, et répondant le mieux possible à ses aspirations, à différentes périodes de sa vie. C'est ce qu'on appelle le parcours résidentiel.

▶ PLU (Plan Local d'Urbanisme)

C'est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'imposer à toute construction ou transformation de l'implantation des bâtiments, d'une manière générale et pour chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruits les permis de construire. Mais le PLU, c'est aussi la traduction formelle d'une vision globale du devenir de la ville. Il forme le cadre légal de toutes les actions, d'initiative publique ou privée, qui touchent l'aménagement et le développement d'Olivet. Il garantit au cours du temps que les évolutions de la ville sont conformes aux intérêts de la collectivité.
Il est composé de différents documents :

- **Le rapport de présentation**
  Composé de 4 documents, il réunit l'analyse du territoire, l'état initial de l'environnement, la justification des choix, l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
  Véritable coeur du PLU, il définit les orientations générales d'aménagement. Ce document n'existait pas dans les anciens POS (plan d'occupation des sols). Il exprime le projet urbain de la commune.
- **Les orientations particulières d'aménagement**
  Ce document permet à la ville de définir de manière souple des orientations pour encadrer l'évolution de la ville. Les permis de construire devront être compatibles avec ces orientations.
- **Les documents graphiques**
  Ils définissent plusieurs zones à l'intérieur desquelles s'appliquent des règles d'urbanisme. Ils repèrent également notamment les espaces boisés, les emplacements réservés…

- **Le règlement**
  Il est composé de 14 articles permettant de fixer des règles qui encadrent : l'occupation des sols, la forme des bâtiments, les conditions de desserte automobile, les normes de stationnement, l'aménagement extérieur, les possibilités maximales de construction. Des parties d'une même parcelle peuvent être classées dans différentes zones. Chacune des parties de cette parcelle est régie par le règlement de la zone dans laquelle elle est classée.

Le PLU intègre ou traduit également les orientations formulées dans d'autres documents portant sur des thèmes particuliers :
- Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

▶ PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
Le PPRI est un document qui dicte des contraintes à l'urbanisation dans les zones où un risque d'inondation existe, en vue de concilier : la sécurité des personnes, la protection de l'environnement et le développement économique. Il est opposable aux tiers et vaut servitude d'utilité publique, ce qui explique son intégration aux documents d'urbanisme existants.

▶ Renouvellement urbain
Transformer un quartier dans le cadre d'un projet urbain, en reconquérant des terrains laissés en friche, en restructurant des quartiers d'habitat.

▶ Servitudes
Administratives, elles sont imposées à des propriétaires privés dans un but d'intérêt général. Privées, elles peuvent être soit d'origine légale, soit de nature conventionnelle si elles résultent de l'accord des parties. Ce sont des charges imposées au propriétaire d'un terrain (dit « fonds servant ») au profit d'un autre (propriétaire du « fonds dominant »). Exemples : servitude de passage, de vue, d'écoulement des eaux de pluie, etc.

▶ ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)
Une Zone d'Aménagement Concerté est une zone à l'intérieur de laquelle la ville décide d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la réalisation de constructions et aménagements publics (équipements créés ou agrandis pour les nouveaux habitants, voies et espaces verts nouveaux ...) et privés (logements libres et sociaux, commerces, bureaux...). Un « aménageur », public ou privé, partenaire de la collectivité par convention d'aménagement, est chargé d'acquérir les terrains, de vendre les droits à construire et de réaliser ou financer le programme des équipements publics.

▶ ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)
La ZPPAUP est un outil de choix pour assurer une protection cohérente et évolutive du patrimoine. Le périmètre de la ZPPAUP est délimité en fonction de l'histoire de la ville, de la morphologie urbaine et de tout élément paysager qui contribue à pérenniser la lecture du site. Il prend en compte tous les types de bâtis intéressants présents dans la ville ainsi que le patrimoine naturel lié au site urbain.









Mairie d'Olivet • 283 rue du Général de Gaulle • BP 129 • 45161 Olivet cedex • 02 38 69 83 00 • www.ville-olivet.fr